

# **Geschichte der Sanierung der Wohnungen in den Gießener Stadtgebieten Eulenkopf, Gummiinsel und Margaretenhütte**

## **Entwicklung der Sozialen Brennpunkte in Gießen**

Lothar Schüler

Dass Gießen schon seit Beginn des 19. Jahrhunderts eine zentrale Stellung in der Unterbringung von Hausierern, Korbmachern, Schaustellern und ambulanten Gewerbetreibenden hatte, belegt Hans Günter Lerch in seinem Buch „Das Manische in Gießen“.<sup>1</sup>

Vor dem 1. Weltkrieg waren bereits ca 500 Personen mit ihren Familienangehörigen in Gießen bekannt, die vorwiegend im Bereich der Altstadt (Burggraben, Tiefenweg) wohnten. Viele von Ihnen hausten in schon damals abrissreifen Häusern, in Wohnwagen und barackenähnlichen Notgebäuden.

Nach dem 1. Weltkrieg wurde die Wohnungsnot gerade dieser Bevölkerungsgruppen so groß, dass sich der Magistrat der Stadt Gießen 1925 entschloss, Notwohnungen zu bauen.

Um es sich „nicht mit den sozial geordneten Bürgern zu verscherzen“, wurden billige Behelfswohnungen außerhalb der Stadt errichtet, man machte damit „den ersten Schritt zur Trennung von Asozialen von der Bevölkerung“ (Auszug aus einer Magistratsverlautbarung aus dem Jahre 1925).

Quartiere waren am Trieb und in der Rodheimer Straße, dem Vorläufer der Gummiinsel. 1927 wurden 32 Wohnungen in aufgestellten Eisenbahnwaggons in der Margaretenhütte errichtet. Als Sanitäreinrichtungen dieser Wohnungen wurden gemeinsame Abortanlagen, Waschküchen und Wasserentnahmestellen benannt.

Zitat aus dem Bericht des Magistrats der Stadt Gießen an das Hessische Arbeitsministerium aus dem Jahre 1928, in der dieser die Notwendigkeit der Siedlung in rosigen Farben schildert: „Die Wohnungen können

---

1 Dissertation erstmals angedruckt in MOHG 58 /1973); 1. Aufl., Anabas-Verlag Gießen, 1976.

als durchaus vollwertig und hygienisch einwandfrei angesehen werden“.

Die soziale Hilfsbereitschaft der Stadt wurde über Gebühr herausgestellt und verteidigt (siehe G. Lerch).

Und auch in den folgenden Jahren blieb die städtische Sozialpolitik in diesem Bereich unverändert. Unmittelbar neben der Kläranlage, mitten in einem Industriegebiet, baute die Stadt Gießen 1929 weitere 32 Wohnungen in der Margaretenhütte, trotz Einspruch des damaligen Gesundheitsamtes.



*Gummiinsel / Leimenkauter Weg*

Nachdem die Flächenkapazität an der Margaretenhütte ausgeschöpft war, begannen im Jahre 1932 die Baumaßnahmen von Schlichtwohnungen in der Krofdorfer Straße. Zwischen 1936 und 1939 wurden insgesamt 78 Wohnungen - es handelt sich um die Rotklinkerhäuser - im Läuferströder Weg und am Leimenkauter Weg errichtet. Mit 56,8 qm pro Einheit wurden sie als ideal für Familien mit Kindern angeboten. Der Name Gummiinsel hat sein Ursprung darin, dass viele Bewohner der Siedlung in Heimarbeit Gummiwaren der Fa. Poppe übernahmen. Im Frühling war die Lahn meist überschwemmt, so dass die Bewohner auf einer Insel lebten.



*Gummiinsel / Leimenkauter Weg*

Auch nach dem 2. Weltkrieg, im Jahre 1950, baute die Stadt Gießen auf dem Gebiet „Auf dem Eulenkopf“ neue Not- bzw. Schlichtwohnungen.



*Margaretenhütte 1945*



*Margaretenhütte 1985*

Ab diesem Zeitpunkt können wir von den drei sozialen Brennpunkten in Gießen sprechen.

Die ältesten Siedlungen sind die Margaretenhütte und die Häuser der Gummiinsel (Läufertsröder Weg und Leimenkauterweg).

In den Sechziger Jahren bis 1974 hat man weitere Schlichtwohnungen gebaut:

Die Wohnungen in der Krofdorfer Straße riss man ab und ersetzte sie durch Neubauten (Schlichtwohnungen) in der Friedrich-Naumann-Straße. In der Margaretenhütte wurde das so genannte U-Boot (U-förmiger Bau, die Henriette-Fürth-Straße 20, nur ein Treppenhaus, Erschließung der Wohnungen mit Laubengängen) neu gebaut.

## **Beschaffenheit der Schlichtwohnungen**

Die Schlichtwohnungen waren folgendermaßen beschaffen:

Dünne Wände (24 cm dicke Steine) führten dazu, dass mangelnde Isolierung in Wänden und Decken auch bei bestmöglicher Heizung und der immer wieder von der Wohnbau Gießen propagierten Lüftung, im Winter das Schwitzwasser an den Wänden herabließ. Schimmelbildung

in den Wohnungen war Regelzustand. Zum Teil waren die Wohnungen ohne Bäder, und wenn dann ohne Kacheln an den Wänden, Toiletten waren außerhalb der Wohnung. Durchweg waren die Wohnungen zu klein geschnitten: Zwei-Zimmerwohnungen mit weniger als 30 qm, die vier Zimmer-Wohnung, belegt mit 6 - 8 Personen hatte nur 50 qm. Es gab keine Zentralheizungen, geheizt wurde mit Kohle oder Öl. Hinzu kamen undichte Dächer mit erheblichem Reparaturrückstau sowie das Fehlen von Außenanlagen.



*Notwohnungen Krofdorfer Straße, abgerissen in den 50er Jahren*

Die Folge dieser schlechten Wohnungssubstanz waren ständige Krankheiten bei den Bewohnern, insbesondere bei den Kindern. Auch das Wohnumfeld war gekennzeichnet von Schmutz und Schrott. Das Sammeln von Schrott war eine der wichtigsten Erwerbsquellen für die Bewohner.

Deutlich erkennbar ist die Zielsetzung all dieser früheren Baumaßnahmen, sozial schwache Familien, Asoziale, Wandergewerbetreibende auszugrenzen und zu separieren.

## **Aufgaben der Stadt als Obdachlosenbehörde**

Es gehört zu den Pflichtaufgaben einer Stadt, Obdachlosigkeit zu verhindern (unter den Begriff Obdachlose fallen alle in Gießen wohnhafte Bürger, die keine eigene Wohnung mehr besitzen; Nichtsesshafte sind Menschen, die zur Zeit keine eigene Wohnung haben und die keinen festen Wohnsitz in Gießen hatten). Der Bau der Schlichtwohnungen im Jahre 1926 bis zum Jahre 1974 sollte dieses Problem lösen.

Obdachlosigkeit droht zumeist, wenn Mietern die Wohnung gekündigt wurde und zwar aus Gründen des Eigenbedarfs oder es kam zu Mietrückständen bzw. der Hausfrieden wurde gestört

Eigenbedarfsanmeldung wurde in der Regel sehr früh erkannt. Nur in wenigen Fällen war die Obdachlosenbehörde der Stadt (sie war bis 1987 beim Ordnungsamt angesiedelt) tätig.

Lagen als Gründe Mietrückstände und Störung des Hausfriedens vor, musste sich in der Regel das Sozialamt oder das Jugendamt mit der Angelegenheit befassen.

Der Autor konnte die Erfahrung sammeln, dass erst das Ordnungsamt mit polizeilichen Ordnungsmaßnahmen eingriff und erst dann nachrangig Hilfemaßnahmen angeboten wurden.

In den Wohngebieten Eulenkopf, Gummiinsel und Margarethenhütte unterhielt die Stadt Gießen ständig einen kleinen Vorrat an Wohnungen, in die Obdachlose eingewiesen werden konnten.

Die Obdachlosigkeit war dann zwar beseitigt, die sozialen Probleme waren damit jedoch nicht gelöst. In den Jahren 1980 bis 1986 waren zwischen 13 und 39 Zwangsräumungen jährlich bei der Stadt Gießen registriert worden. Häufig waren bei den Zwangseinweisungen auch kinderreiche Familien betroffen. Die Folgen der Zwangseinweisung waren am schlimmsten für die Kinder, weil Schulwechsel und neues Wohnumfeld nur mit erheblichen Einschränkungen verkraftet wurden.

## **Mietausfallgarantie**

Da die Bewohner in den Obdachlosensiedlungen nur unregelmäßig Miete an die Wohnbau Gießen zahlten, hatte der Magistrat der Stadt Gießen am 25.1.1982 festgelegt, dass die rückständigen Mietschulden

bei der Wohnbau Gießen GmbH von der Stadt übernommen werden mussten.

Mit dieser Mietausfallgarantie sollten zunächst nur die Mietrückstände übernommen werden. Den umfangreichen Bemühungen, diese Rückstände einzutreiben (es waren 1,5 Stellen für die Sachbearbeitung eingerichtet worden, jährliche Kosten etwa 100.000 DM) standen nur etwa 30.000 DM jährlich als Einnahme gegenüber. Bis 1988 waren insgesamt 445.266,58 DM Mietrückstände aufgelaufen.

Durch Beschluss des Magistrats der Stadt Gießen wurden Mietschulden in Höhe von 306.262,62 DM (insgesamt 125 Einzelfälle) niedergeschlagen. Am 9.3.1989 kündigte der Magistrat den Vertrag mit der Wohnbau Gießen GmbH zur Regelung der Mietausfallgarantie.

Wesentlicher Bestandteil einer Sanierung musste sein, dass die Mieter auch regelmäßig ihre Mieten zahlten.

Die Bereitschaft zur Mietzahlung war bei Zwangsgeräumten und in eine Obdachlosensiedlung eingewiesenen Mietern naturgemäß gering. Geläufig war die Feststellung „Wer Miete zahlt, ist selbst dran Schuld“.

Bei Sozialhilfeempfängern ließ sich das Problem der Mietzahlung einfach lösen, da die in der Sozialhilfe zu zahlende Miete (einschl. Wohngeld) direkt an die Wohnbau Gießen überwiesen wurde.

1988 wurden dem Sozialamt die Aufgaben der Obdachlosenbehörde übertragen. Gleichzeitig wurde bei der Wohnbau Gießen ein Sozialarbeiter eingestellt, der sich vorrangig bei drohender Obdachlosigkeit mit den zuständigen Stellen beim Jugendamt, beim Amt für Wohnungswesen und beim Sozialamt in Verbindung setzen musste.

Der Wohnbau Gießen waren die ehemals städtischen Wohnungen in den drei Brennpunkten übertragen worden.

## **Gemeinwesenarbeit in den drei sozialen Brennpunkten**

Die Gemeinwesenarbeit vom Caritasverband (Eulenkopf), dem Diakonischen Werk (Gummiinsel) und die Projektgruppe Margaretenhütte waren ebenfalls einbezogen.

Auf dieses neue Netzwerk konnte man sich bei der Sanierung der Wohngebiete stützen.

Mit dem Bericht von Gerd Iben über die Randgruppen der Gesellschaft an den Hessischen Landtag und mit der Publikation von Prof. Horst Eberhard Richter („Die Gruppe“) über seine Tätigkeit im Eulenkopf kam erst Anfang der 70er Jahre das Thema der sozialen Randgruppen stärker in den Blickpunkt der Öffentlichkeit.

Die katholische Kirche, vertreten durch den Caritasverband, nahm ihre Arbeit im Eulenkopf auf. Die evangelische Kirche, vertreten durch die Diakonie, übernahm die Betreuung der Gummiinsel. In der Margaretenhütte wurde auf Initiative des SPD Ortsvereins Gießen Süd die Projektgruppe Margaretenhütte gegründet, die sich nach einer kurzen Etappe in der Arbeiterwohlfahrt im Paritätischen Wohlfahrtsverband organisierte.

Der inneren Kommunikation dieser drei Träger ist es zu verdanken, dass bereits im Jahre 1976 gemeinsam Forderungen an die Stadt gerichtet wurden, etwas in diesen Gebieten zu tun.

Die Gemeinwesenarbeit wurde aufgebaut, örtliche Sozialarbeit, Kinderbetreuung, Hausaufgabenhilfe und Altenbetreuung waren die wichtigen Aufgaben. Räumlichkeiten in den Wohngebieten wurden zum Teil neu gebaut, zum Teil in frei gewordene Wohnungen installiert, um Gemeinwesenarbeit zu leisten.

Die Forderung nach einer baulichen Sanierung wurde nur spärlich in Angriff genommen. In einigen Wohnungen hat man Bäder eingebaut. An der eigentlichen baulichen Substanz wurden jedoch keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

Die Kinder besuchten in der Regel die Sonderschule, Hauptschulabschluss war bereits die Ausnahme. Arbeitslosigkeit der Jugendlichen und der Erwachsenen bildeten den Normalfall. Ausbildung, verbunden mit einer Lehrstelle war bereits eine mittlere Sensation. Die Wohnungsanschrift allein genügte schon, um vom Arbeitsmarkt ausgeschlossen zu werden. Jugendkriminalität war fast der Normalfall in den Familien.

Anfang der 80er Jahre waren ständig Zwangsräumungen angesagt. Wer seine Miete nicht zahlte, wer besonders auffällig war, wurde zwangsgeräumt. Da die Stadt für die Unterbringung der Zwangsgeräumten wiederum zuständig war, wurden die Familien dann wieder in eine der Schlichtwohnungen - dann aber in einem anderen der drei sozialen



Brennpunkte eingewiesen. Viele Familien haben in dieser Zeit - welche Ironie - in Gießen alle drei sozialen Brennpunkte kennen gelernt.

## **Vorbereitung zur Sanierung der Brennpunkte**

In den „Rot-Grünen Vereinbarungen“ im Jahre 1985 hatte es sich die neue Koalition von SPD und Die Grünen zur Aufgabe gemacht, die drei Sozialen Brennpunkte baulich zu sanieren.

Zielsetzung war es, die Bewohner der drei Brennpunkte in Wohnungen nach dem damaligen Standard des Sozialen Wohnungsbaus unterzubringen. Die Beteiligung der Bewohner am Sanierungsgeschehen war Bestandteil der Vereinbarung. Das Wie und Wann war nicht vorgegeben.

Im Sommer 1986 wurde von der Wohnbau Gießen ein Gutachten vorgelegt, in dem die gesamten Sanierungskosten mit insgesamt 27 Millionen DM beziffert wurden.

Zu diesem Zeitpunkt hatte die Hessische Landesregierung ein Landesprogramm zur Sanierung der Brennpunkte aufgelegt, in der eine einmalige Anlauffinanzierung von 3 Millionen DM für jede Stadt vorgesehen war. Dieser Betrag sollte nur gezahlt werden, wenn sich die Stadt mit weiteren 1,5 Millionen DM an der Sanierung beteiligte.

Anfangs war die Bereitschaft der Stadtverordnetenversammlung zum Sanierungsvorhaben sehr geteilt:

- „Was bringt das? In kurzer Zeit sehen die Wohnungen aus wie vorher“
- „Bei der Finanzlage der Stadt Gießen nicht bezahlbar“
- „Die Landesregierung zahlt nur die Anfangsfinanzierung, danach ist Schluss“
- „Mach doch erst einen Brennpunkt fertig, da reicht das Geld, danach sehen wir weiter“.

## **Beteiligung der Bewohner an der Sanierung**

Wichtiger Bestandteil der Sanierung war die Forderung nach Beteiligung der Bewohner.

- Am 16.9.1986 wurde zur ersten Sitzung des Sanierungsbeirates eingeladen. Dem Sanierungsbeirat gehörten an:

- jeweils zwei Vertreter aus den Brennpunkten Eulenkopf, Gummiinsel und Margaretenhütte
- jeweils ein Vertreter aus der Initiativegruppe Eulenkopf, Heyerweg 41, Gemeinwesenarbeit der Diakonie, Leimenkauter Weg 16 und der Projektgruppe Margaretenhütte e. V., Henriette-Fürth- Straße
- der Sanierungsbeauftragte (diese städtische halbe Stelle wurde ab 1989 besetzt)
- jeweils ein Vertreter der im Stadtparlament vertretenen Parteien (SPD, CDU, Die Grünen und FDP)
- Stadtrat Dammann, Dezernent für Stadtplanung und Umwelt (stellvertretender Vorsitzender des Sanierungsbeirates)
- Bürgermeister Schüler, Dezernent für Jugend, Soziales und Wohnen (Vorsitzender des Sanierungsbeirates)
- mit beratender Stimme:
  - Wohnbau Gießen
  - Sozialamt der Stadt Gießen
  - Jugendamt der Stadt Gießen
  - Caritasverband Gießen und
  - Diakonisches Werk Gießen

Bis Ende 1997 tagte der Sanierungsbeirat 49 mal.

Bei dieser Konstruktion hatten die Vertreter aus Magistrat und Stadtverordnetenversammlung keine Mehrheit im Sanierungsbeirat (6 Vertretern städtischer Gremien standen 9 Vertreter aus den Wohngebieten gegenüber bzw. berieten gemeinsam).

Dennoch wurden die Sanierungsschritte nach heftigen Diskussionen fast alle einstimmig getroffen. Der Arbeit des Sanierungsbeirates ist es zu verdanken, dass die Sanierung von den Bewohnern auch im Detail mitgetragen wurde. Gegen alle Unkenrufe sehen heute - 15 Jahre nach der Sanierung - die sanierten Wohngebiete ordentlich aus. Sie unterscheiden sich nur unwesentlich von anderen Wohngebieten. Die Bewohner betrachten ihre Wohnungen als ihr Eigentum.

## Die Sanierung: Eulenkopf



*Heyerweg*

Das Wohngebiet Eulenkopf liegt am Ortsrand von Gießen zwischen dem Gießener Ring und dem amerikanischen Depot. Die Gebäude wurden in den Jahren 1954 bis 1977 in Schlichtbauweise erstellt:

Folgende Mängel hatten sich durch die schlichte Bauweise, durch intensive Nutzung und Überbelegung und durch häufig wechselnde Mieter ergeben:

- Die Dächer waren undicht und nicht gedämmt
- die Außenwände waren nicht gedämmt und dadurch waren die Innenräume an den Wänden und Decken feucht
- es fehlten Balkone
- es gab keine Zentralheizung und nur unzureichende Warmwasserversorgung
- Treppenbelag und Treppenhaus waren in einem unsäglichem Zustand
- Außenanlagen waren nicht vorhanden

Die Sanierung der Gebäude Eulenkopf 2-4 konnte im Jahre 1987 beginnen, nachdem ein Teil der Bewohner in Containern untergebracht war. Bis 1999 wurden insgesamt 52 Wohnungen saniert. Neubauten wurden nicht erstellt.



*Eulenkopf 6-8*

### **Gummiinsel**

1926 ist das Gründungsjahr der „Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH“. Aus ihr entstand nach dem Krieg die „Gemeinnützige Wiederaufbau“ und später die „Wohnbau Gießen GmbH“.

Zwischen 1936 und 1938 errichtete die „Gemeinnützige Wiederaufbau GmbH“ 78 Volkswohnungen für kinderreiche Familien im Leimenkauter Weg und Läufertröder Weg. Mehr als 400 Personen sollten hier ihre Wohnung finden. Die Zielgruppe bestand nach Willen der Stadt aus Obdachlosen und fahrenden Händlern, die einerseits sesshaft waren, andererseits von der Innenstadt ferngehalten werden sollten. Die Volkswohnungen sollten nach Ansicht der Stadt den Charakter einer

Arbeitersiedlung haben. Zu jedem Haus gehörte ein Kleingarten zum Anbau von Gemüse und Kartoffeln.



*Friedrich-Naumann-Straße*



*Friedrich-Naumann-Straße 10 und 8*

Direkt neben den Rotklinkerhäuschen entstanden im Jahre 1966, nach Abbruch der Wohnungen in der Krofdorfer Straße, im Rahmen eines Schlichtwohnungsbauprogrammes Gebäude in der Friedrich-Naumann-Straße. Nach den gleichen Plänen wurden Anfang der 70er Jahre Häuser im Leimenkauter Weg gebaut.

Die Schlichtwohnungen hatten erhebliche bauliche Mängel (zu dünne Außenwände, schlechte Isolierung, mangelhaft Dacheindeckung, Bäder ohne Kacheln, zu kleiner Zuschnitt der Wohnungen).



*Leimenkauter Weg 12*

Am Beispiel eines Hauses soll dieses verdeutlicht werden:

Das Haus Friedrich-Naumann-Straße 12 hatte ursprünglich 12 Wohnungen mit insgesamt 433 qm Wohnfläche. Nach der Sanierung (Dachausbau mit Vollisolierung, Außenwandisolierung, Veränderung der Wohnungsgrundrisse, Einbau von Toiletten und Bädern mit Kacheln, Zentralheizung, Fernwärme) standen 548 qm für 11 Wohnungen zur Verfügung.

Um die Wohnbevölkerung während der Sanierung nicht auszuquartieren, wurden im Jahre 1989 18 Wohneinheiten im Leimenkauter Weg neu erstellt.



*Kleine Kneipe, Läuferströder Weg*

Bis zum Jahre 1997 wurden insgesamt in der Gummiinsel 34 Wohneinheiten im Rahmen des Bauprogramms „Sozialer Wohnungsbau“ neu gebaut, 40 Wohnungen gemäß den Richtlinien des Sozialen Wohnungsbauprogramm saniert und 79 Wohneinheiten (Rotklinkerhäuser) modernisiert (Heizung, Einbau von Bädern, Dachisolierung und Neueindeckung).

### **Margaretenhütte**

Die Siedlung Margaretenhütte liegt an der Lahnstraße, mitten in einem Industriegebiet, unweit der Kläranlage und des Müll verarbeitenden Gewerbes. Zum Zeitpunkt der Siedlungsgründung im Jahre 1926 waren Chemiebetriebe unmittelbar neben dem Gebiet angesiedelt.



*Krofdorfer Straße 6*

Um die in der Stadt angestiegene Obdachlosigkeit zu beseitigen wurden 1926 vor Ort 20 Eisenbahnwaggons eingerichtet. Zwischen 1927 und 1929 wurden weitere Notunterkünfte errichtet. Gas- Wasser- und Stromanschlüsse fehlten. 1950 kamen noch drei größere zweistöckige Wohnhäuser für je 12 Familien hinzu. Kein Raum hatte mehr als 12 qm. Diese Gebäude wurden 1974 abgerissen. Zwischen 1964 und 1966 wurden die Gebäude Henriette-Fürth-Straße 27-31 gebaut. Zu diesem Zeitpunkt wurden dann auch die letzten Eisenbahnwaggons abgeräumt.

Im Frühjahr 1986 wurde auf einer Bewohnerversammlung der Margaretenhütte mit einer  $\frac{3}{4}$  Mehrheit beschlossen, den jetzigen Standort zu erhalten. Dieser Entscheidung war eine heftige Debatte über einen Standortwechsel vorausgegangen.

Die Sanierung der Häuser Henriette-Fürth-Straße 27-31 begann 1988. Die Bewohner wurden während der Bauzeit in Containern untergebracht. Im Juli 1989 konnten die sanierten Wohnungen bezogen werden.





### *Henriette-Fürth-Straße 20 und Gemeindezentrum*

Bei der Sanierung wurden die Grundsätze des Sozialen Wohnungsbaus eingehalten. Durch An- und Umbau ergaben sich 1608 qm Wohnfläche mit 24 Wohneinheiten (vor der Sanierung: 1430 qm mit 30 Wohneinheiten). Zu den Erdgeschosswohnungen gehörten kleine Mietergärten.

1992 konnte die Henriette-Fürth-Straße 20 nach durchgeführter Gesamtsanierung und durch Dachausbau gewonnenen Wohnraum mit insgesamt 35 Wohneinheiten bezogen werden.

Die Häuser Henriette-Fürth-Straße 17, 21, 23, 25 und 29 waren nicht sanierungsfähig und wurden abgerissen.

Mit dem Bau zweier Wohnhäuser mit insgesamt 35 Wohneinheiten in den Jahren 1994 und 1995 konnte die Sanierung der Wohnungen abgeschlossen werden.

Auf den Freiflächen wurden Parkplätze angelegt. Ein Teil der Bewohner war im Schrotthandel tätig. Für sie wurde in der Lahnstraße, unweit des Wohngebietes, ein geordneter Schrottplatz angelegt.



*Henriette-Fürth-Straße 33 und 35*

## **Übersicht über den Ablauf der Sanierung**

### **Bauabschnitte für Neubauprojekte**

Standort	Anzahl der Wohneinheiten
Leimenkauterweg	28
Schwalbachacker	16
Henriette-Fürth-Straße 23	14
Henriette-Fürth-Straße 21	14
Summe Neubaumaßnahmen ohne Dachausbau	72
Neubaumaßnahmen im Dachausbau	28
Summe aller Neubaumaßnahmen	100

## **Bauabschnitt Sanierung von Wohnungen**

Eulenkopf	14
Henriette-Fürth-Straße 27 - 31	24
Friedrich-Naumann-Straße 10	10
Friedrich-Naumann-Straße 8	10
Henriette-Fürth-Straße 20	28
Friedrich-Naumann-Straße 6	9
Friedrich-Naumann-Straße 4	9
Eulenkopf 6 - 8	24
Leimenkauter Weg 9	12
Friedrich-Naumann-Straße 2	12
Leimenkauter Weg 7	12
Leimenkauter Weg 5	12
Eulenkopf 19- 41	48
Summe der sanierten Wohnungen	224
Summe aller Neubaumaßnahmen	100
<b>Gesamtsumme der sanierten Wohnungen bzw. Neubauwohnungen in den drei sozialen Brennpunkten 1988 - 1999</b>	<b>324</b>

## **Wohnungsvergabe der sanierten Wohnungen**

Bei der Wohnungsvergabe war der Sanierungsbeirat beteiligt. Es wurden gemeinsame Grundsätze für die Belegung der Wohnungen erarbeitet.

Ab 13.12.1986 wurden keine Zwangseinweisungen mehr verfügt. Dennoch wurden weiterhin Wohnungen in den drei Wohngebieten belegt.

Die freien Wohnungen wurden nach folgenden Grundsätzen vergeben:

Der/die zuständige Sachbearbeiter/in des Allgemeinen Sozialen Dienstes beim Jugendamt der Stadt Gießen traf eine Absprache mit dem Sanierungsbeauftragten und mit dem jeweiligen Mierrat und den

Mitarbeitern in der Gemeinwesenarbeit vor Ort. Erst wenn alle Beteiligten eine einvernehmliche Lösung gefunden hatten, übernahm das Amt für Wohnungswesen, das für die Verteilung von Sozialwohnung zuständig ist, diesen Vorschlag als Einzelschlag, der für die Wohnbau Gießen verbindlich war.

Mit der Fertigstellung der sanierten Wohnungen mussten für die Belegung dieser Wohnungen ebenfalls Grundsätze für die Vergabe festgelegt werden:

- Mieter, die ihre Wohnung zwecks Sanierung verlassen mussten, erhielten eine sanierte Wohnung.
- Mieter, die ihre Wohnung zwecks Sanierung verlassen mussten und bereit waren eine andere Wohnung im Stadtgebiet zu übernehmen, erhielten für diese neue Wohnung einen Mietvertrag der Wohnbau Gießen.
- Wohnungssuchende aus dem Stadtgebiet, die dringlich untergebracht werden mussten, erhielten nach Absprache mit dem Mieterrat und der Gemeinwesenarbeit eine sanierte Wohnung.
- Der Ausländeranteil im Sanierungsgebiet sollte nicht höher als 10% sein.
- Eine gutnachbarliche Gemeinschaft wurde angestrebt. Der Anteil verhaltensauffälliger Mieter (Alkoholiker o.ä.) soll nicht überstrapaziert werden. Zielsetzung war es eine funktionsfähige Hausgemeinschaft zu gründen.
- Der Anteil der Einfamilienhaushalte war ebenso wie im gesamten Stadtgebiet auch in den Sanierungsgebieten sehr hoch. Bei der Sanierung der Häuser wurde darauf geachtet, dass auf 10 Wohneinheiten nur höchstens 5 Wohneinheiten für Einzelpersonenhaushalte vorgesehen wurde.
- Bei dieser Belegungsvergabe hatte die Wohnbau nur bedingte Einspruchsmöglichkeiten (Nachweis des wirtschaftlichen Schadens).

Zusammenfassung der sozialplanerischen Begleitmaßnahmen:

Dieses Wohnungsvergabekonzept war sicherlich sehr zeitaufwändig. Da aber die Fertigstellung einer Sanierung relativ viel Zeit benötigte, konnten in dieser Zeit mit diesem Vergabesystem Hausgemeinschaften gebildet werden, die zum Sanierungserfolg (Bestandssicherung der sanierten Wohnungen) beitrugen.

## Gesamtkosten der Sanierung

<b>Wohnbau Eigenmittel aus Instandhaltung</b>	<b>DM</b>	<b>Euro</b>	
1. - 9. Bauabschnitt	5.402.136,00	2.721.479,09 €	
10. 11. Bauabschnitt	650.000,00	327.455,92 €	
<b>Summe</b>	<b>6.052.136,00</b>	<b>3.048.935,01 €</b>	
<b>Kapitalmarktmittel (Mieterhöhung)</b>			
1. - 9. Bauabschnitt	1.676.000,00	844.332,49 €	
10. 11. Bauabschnitt	293.000,00	147.607,05 €	
<b>Summe</b>	<b>1.969.000,00</b>	<b>991.939,55 €</b>	
<b>Zuschüsse der Stadt Gießen</b>			
1. - 9. Bauabschnitt	3.841.000,00	1.935.012,59 €	
10. 11. Bauabschnitt	650.000,00	327.455,92 €	
<b>Summe</b>	<b>4.491.000,00</b>	<b>2.262.468,51 €</b>	
<b>Zuschüsse des Landes Hessen</b>			
1. - 9. Bauabschnitt	11.317.000,00	5.701.259,45 €	
10. 11. Bauabschnitt	1.655.000,00	833.753,15 €	
<b>Summe</b>	<b>12.972.000,00</b>	<b>6.535.012,59 €</b>	
<b>Wohnbau Eigenmittel aus Instandhaltung insgesamt</b>	<b>6.052.136,00</b>	<b>3.048.935,01 €</b>	24%
<b>Kapitalmarktmittel (Mieterhöhung) insgesamt</b>	<b>1.969.000,00</b>	<b>991.939,55 €</b>	8%
<b>Zuschüsse der Stadt Gießen insgesamt</b>	<b>4.491.000,00</b>	<b>2.262.468,51 €</b>	18%
<b>Zuschüsse des Landes Hessen insgesamt</b>	<b>12.972.000,00</b>	<b>6.535.012,59 €</b>	50%
	<b>25.484.136,00</b>	<b>12.838.355,67 €</b>	100%

## Die Gemeinwesenarbeit, wesentlicher Bestandteil der Sanierung

Der Erfolg der Sanierungsmaßnahmen resultiert auch daraus, dass eine Reihe von weiteren Einrichtungen für die Sanierungsgebiete tätig wurde.

Der Sanierungserfolg hat viele Väter und Mütter:

In jeder der drei sozialen Brennpunkte waren die Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit bereits vor der Sanierung und sind heute nach Abschluss der Baumaßnahmen immer noch tätig.

Im Eulenkopf begann Ende der 60er Jahre diese Gemeinwesenarbeit mit Hilfe einer studentischen Gruppe unter der Leitung von Prof. Dr. Horst Eberhard Richter. Die Betreuung der Siedlung erfolgt bis heute durch den Caritasverband in Gießen.

Die Arbeit der Gemeinwesenarbeit im Eulenkopf war anfangs in Räumen der Wohnbau Gießen untergebracht. Später wurde ein Zentrum mit Hilfe der Stadt und dem Land Hessen gebaut.

Zur gleichen Zeit entwickelte sich in der Margaretenhütte aufgrund einer Initiative des SPD-Ortsvereins Gießen-Süd und einer studentischen Arbeitsgruppe eine Hausaufgabenhilfe, aus der sich dann mit Hilfe der Arbeiterwohlfahrt in Gießen die Projektgruppe Margaretenhütte entwickelte. Die Projektgruppe schloss sich nach heftigen Auseinandersetzungen dem Paritätischen Wohlfahrtsverband in Hessen an.



*Wilhelm Liebknecht-Haus*

Mit Hilfe der Stadt und dem Land Hessen wurde ein kleines Zentrum errichtet.

Ebenfalls Ende der 60er Jahre übernahm das Diakonischen Werk in Gießen die Gemeinwesenarbeit in der Gummiinsel.

1989 wurde mit Hilfe der Stadt und dem Land Hessen das Wilhelm-Liebnecht-Haus im Leimenkauter Weg gebaut.

In allen drei Einrichtungen wird - auch heute noch - Gemeinwesenarbeit geleistet:

- Spielstube bzw. Kindergarten
- Beratung bei Erziehungsproblemen
- Partnerschaftskonflikte
- Ernährungs- und Gesundheitsfragen
- Sexualität
- Kontaktaufnahme zum Gesundheitsamt und den Ämtern der Stadt
- therapeutische Einrichtungen
- Planung und Organisation von Freizeitmaßnahmen
- Organisation des Jugendclubs
- Planung und Organisation von Freizeitmaßnahmen
- Besondere Beratung und Betreuung von Jugendlichen in Zusammenhang mit Kriminalität (Zusammenarbeit mit Jugendgerichtshilfe, Bewährungshilfe, Hilfe in Einzelmaßnahmen)
- Hausaufgabenhilfe, Erziehungsberatung, Besuch der Elternabende, Sommerfreizeiten u.ä.
- Erwachsenenarbeit, Frauen- und Männergruppenarbeit, Zusammenarbeit mit den öffentlichen Ämtern (Sozialamt, Jugendamt, Arbeitsamt u.s.w.), Schuldnerberatung, allgemeine Beratung (Lebenspartnerschaften, Schwangerschaft, Erziehung der Kinder, Ernährung und Gesundheitsfragen)

Im Jahr 1991 wurden zur Finanzierung der Gemeinwesenarbeit gezahlt (umgerechnet in Euro, abgerundet):

Stadt Gießen	175.000 €
Landeswohlfahrtsverband	140.000 €
Land Hessen	162.000 €
Ev. und Kath. Kirche	181.000 €
<b>Summe</b>	<b>658.000 €</b>

Ein wesentliches Problem war und ist die Betreuung der Jugendlichen und Heranwachsenden zur Ausbildung und Beschäftigung:

Auf die sehr erfolgreiche Arbeit der Initiative Jugendberufsbildung, dem Zentrum für Arbeit und Umwelt Gießen (ZAUG) und dem Zentrum für Lernen und Arbeit (Zela), dessen sehr erfolgreiche Arbeit leider eingestellt wurde, ist hinzuweisen.

## **Wissenschaftliche Begleituntersuchung**

Der Verein für Psychosoziale Therapie wurde beauftragt eine wissenschaftliche Begleituntersuchung zu den Sanierungsmaßnahmen in den sozialen Brennpunkten durchzuführen. Das Ergebnis ist in Teilen im Bericht über die Sanierung von sozialen Brennpunkten in der Universitätsstadt Gießen, herausgeben vom Magistrat der Stadt Gießen im Jahre 1995, nachzulesen.

## **Abschlussbetrachtung**

Die Sanierung der drei Wohngebiete in Gießen kann als erfolgreich bezeichnet werden, doch es war sicherlich ein Fehler, die Siedlung Margaretenhütte am alten Standort zu belassen.

Die damalige Abstimmung mit 3/4 Mehrheit zum Verbleib am Standort hatte wohl auch damit zu tun, dass man die Bewohner zum damaligen Zeitpunkt nicht überzeugen konnte, dass die Stadt Gießen absolut gewillt war, alle drei Brennpunkte zu sanieren. Die sanierte Margaretenhütte liegt weiterhin an einer stark befahrenen Straße mitten in einem Industriegebiet ohne nennenswerte Infrastruktur (es gibt keine Einkaufsmöglichkeiten und keinen regelmäßigen öffentlichen Nahverkehr).

Dagegen wurden am Ursulum, in unmittelbarer Nähe zum Eulenkopf, ein Discounter und ein Supermarkt eröffnet. Der öffentliche Nahverkehr in der Rödgener Straße erfüllt alle erforderlichen Voraussetzungen.

Am meisten hat die Sanierung der Gummiinsel zur Veränderung der Stadt Gießen beigetragen. Die Bebauung des Geländes zwischen Krodorfer Straße und Schützenstraße wäre nie in Gang gekommen, ohne die Sanierung der Gummiinsel. Die Schandflecke in der Weststadt, die Verwertungsbetriebe für Häute und Fette sowie die Lederfabrik, sind verschwunden. Supermarkt und Discounter wurden angesiedelt. Rechts



und links der Schützenstraße findet man heute bevorzugte Wohnlagen der Stadt Gießen (noch vor 15 Jahren wäre dies undenkbar gewesen).

Von dieser Siedlungsentwicklung in der Weststadt hat die Stadt Gießen nicht nur optisch sondern auch finanziell profitiert. Denn die Kosten, die der Stadt Gießen bei der Sanierung entstanden sind, stehen in keinem Vergleich zu den Gewinnen.

Die Wohnbau Gießen GmbH hat die Sanierung erfolgreich umgesetzt. Die Erfahrungen bei dieser Sanierung kommen allen Mietern zu Gute. Ein Großteil des übrigen Wohnungsbestandes hat die Wohnbau Gießen inzwischen bereits modernisiert bzw. ist er zur Modernisierung vorgesehen.

Aus dem Sanierungsbeirat wurde mittlerweile bei der Wohnbau Gießen die Mietermitbestimmung umgesetzt. Die Wohnbau Gießen ist somit das einzige Wohnungsunternehmen in der Bundesrepublik Deutschland, in dem eine Mietermitbestimmung praktiziert wird.

Die eigentlichen Gewinner sind Bewohner, die Kinder, die Jugendlichen, die Alten. Nur schade ist, dass das „Manische in Gießen“ mit der Sanierung zur toten Sprache wird.

### **Sanierungsmodell „Die soziale Stadt“**

Die Bundesregierung, die Länder und die jeweiligen Kommunen haben seit 1999 bundesweit das Sanierungsprogramm „Die soziale Stadt“ aufgelegt.

Grundlage aller Maßnahmen im Programm „Die soziale Stadt“ ist es, dass die örtlichen Wohnungsunternehmen, die verschiedenen Ämter der Stadtverwaltung unter enger Beteiligung der Bewohner zusammen arbeiten, um die soziale Stadt in einem begrenzten Wohngebiet zu verwirklichen.

Die Stadt Gießen beteiligt sich dankenswerter Weise an diesem Programm in der Nordstadt.

Die Sanierung der drei sozialen Brennpunkte konnte in den Jahren 1988 bis 1999 verwirklicht werden.

### Nachtrag:

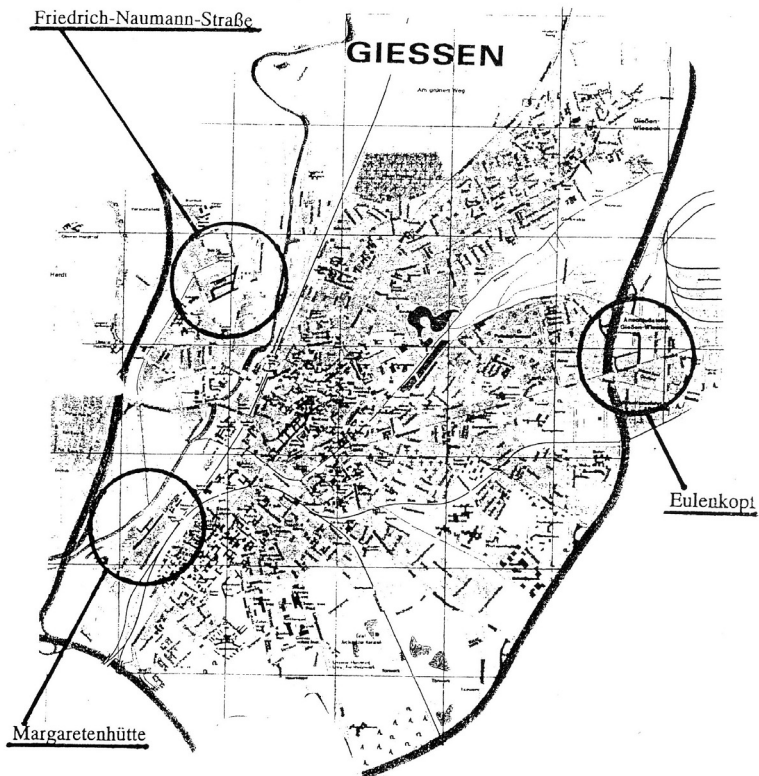
Der Autor Lothar Schüler war in der Zeit vom 23.8.1985 bis 9.10.1997 Bürgermeister der Universitätsstadt Gießen (Dezernate: Jugend, Soziales und Wohnungswesen, ab 1989 bis zum Ausscheiden aus dem Amt auch Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnbau Gießen GmbH).

Lothar Schüler, Goethestraße 27, 35390 Gießen

Als Quelle des vorstehenden Aufsatzes ist der Bericht über die Sanierung von sozialen Brennpunkten in der Universitätsstadt Gießen, herausgegeben vom Magistrat der Stadt Gießen im Jahr 1995, zu nennen.

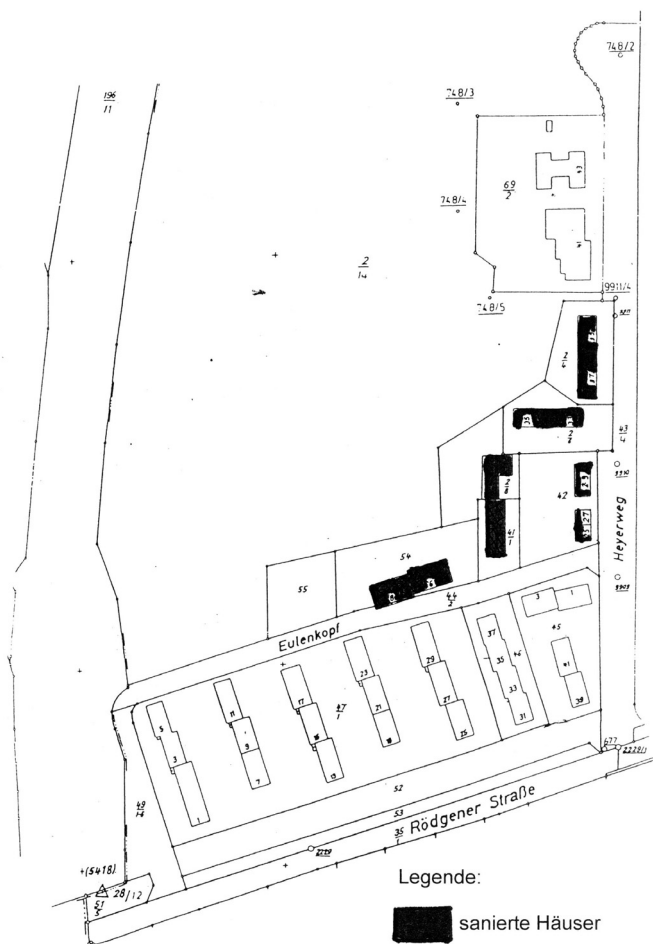
## Anlage 1

### Lageplan der drei Brennpunkte in der Stadt



# Anlage 2

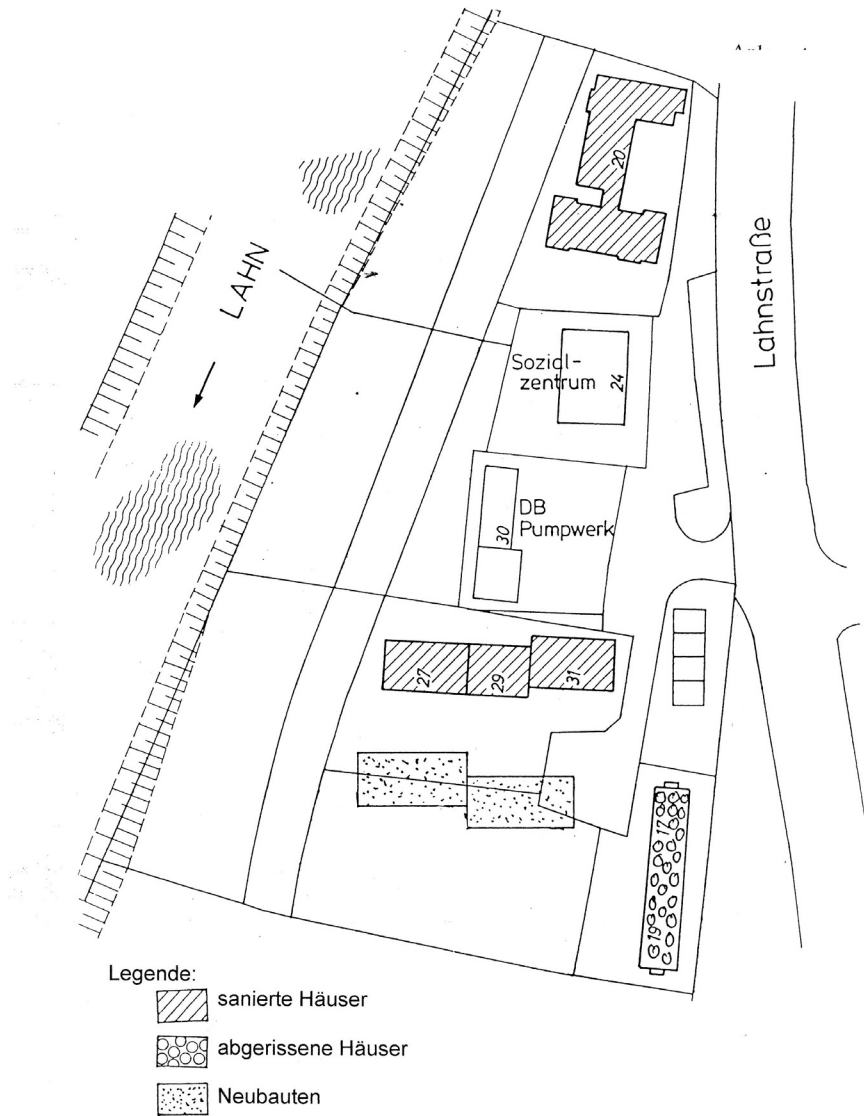
## Eulenkopf





## Anlage 4

### Margaretenhütte





## Anlage 7

### Friedrich-Naumann-Straße 12 nach der Sanierung

